

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

**ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА**

МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ

до практичних занять і самостійної роботи
з навчальної дисципліни

**«ЕКОНОМІКА НЕРУХОМОСТІ
В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ ГАЛУЗІ»**

*(для студентів усіх форм навчання
спеціальності 051 – Економіка)*

**Харків
ХНУМГ ім. О. М. Бекетова
2017**

Методичні рекомендації до практичних занять і самостійної роботи з навчальної дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» (для студентів усіх форм навчання спеціальності 051 – Економіка) / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова ; уклад. О. І. Славута. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2017. – 26 с.

Укладач ст. викл. О. І. Славута

Рецензент

С. Ю. Юр'єва, кандидат економічних наук, доцент кафедри економіки підприємств, бізнес-адміністрування та регіонального розвитку Харківського національного університету міського господарства імені О. М. Бекетова

Рекомендовано кафедрою економіки підприємств, бізнес-адміністрування та регіонального розвитку, протокол № 1 від 30.08.2017.

ЗМІСТ

Вступ	4
1 Типові задачі та методичні настанови щодо їх розв'язання	7
2 Задачі для розв'язання	14
3 Самостійна робота студентів	19
4 Тестові завдання для самоконтролю	20
5 Питання для поточного контролю.....	23
Список рекомендованих джерел	24

ВСТУП

Метою викладання навчальної дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» є формування у студентів практичних навичок щодо економічних засад управління нерухомістю в ЖКГ.

Основними завданнями вивчення дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» є допомогти студентам набути ґрунтовних знань з економічних основ функціонування нерухомості ЖКГ в умовах реформування галузі, сформувати вміння і практичні навички оцінки нерухомості із урахуванням специфіки окремої галузі ЖКГ, навчити приймати науково обґрунтовані господарсько-управлінські рішення в сфері житлової нерухомості.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен знати :

- теоретичні основи економічних засад управління нерухомістю;
- алгоритми проведення оцінки та використання її результатів;
- сучасні пакети прикладних програм, що дозволяють здійснювати необхідні розрахунки.

вміти :

- зібрати інформацію про об'єкт нерухомості;
- проаналізувати стан сектору ринку нерухомості аналогічних об'єктів або стан аналогічних угод щодо здійснення подібних операцій з аналогічними об'єктами в житлово-комунальній галузі;
- ідентифікувати об'єкт нерухомості та пов'язаних з ним прав, можливі обмеження та застереження, які можуть супроводжувати операції з цим об'єктом;
- розраховувати величину витрат на управління та експлуатацію житлової нерухомості.

мати компетентності:

- здатність до аналізу інформації про об'єкт нерухомості;
- здатність обґрунтувати вибір стандарту, бази, методів і процедур оцінки у відповідності до мети та виду об'єкта нерухомості;
- здатність до обґрунтувати форму управління об'єктом нерухомості.

Дисципліна може бути вивчена лише в процесі систематичної роботи над ним протягом усього семестру. Враховуючи важливість даного матеріалу з курсу, певну його частину студенти вивчають самостійно. Приступаючи до вивчення курсу, насамперед необхідно ознайомитися з програмою та її змістом, основними питаннями кожної теми та послідовністю їх вивчення.

Важлива роль в освоєнні даного курсу відведена самостійній роботі, яка здійснюється за допомогою даних методичних рекомендацій. Розподіл годин практичної та самостійної роботи представлений в таблиці.

Розподіл годин за видами роботи

Назва теми	Практичні заняття		Самостійна робота	
	денна	заочна	денна	заочна
Нерухоме майно і нерухома власність	2	—	11	5
Характерні риси житлової нерухомості	4	1	7	4,5
Ринок нерухомості і його характеристика	4	—	7	6
Первинні і вторинні ринки житла	2	—	11	6
Оцінка об'єктів житлової нерухомості	4	1	7	4
Ринок житлових послуг	4	1	7	4,5
Види підприємницької діяльності	4	—	7	6
Управління об'єктами житлової нерухомості	4	1	7	4,5
Операції з нерухомістю у житловій сфері	4	—	7	5,5
Виконання РГЗ / контрольної роботи	—	—	30	18
Разом	32	4	101	64

В методичних рекомендаціях наведено типові задачі за варіантами, що можуть бути використані як:

- робочі завдання для розв'язування та обговорення під час проведення практичних занять в аудиторії;
- домашні завдання для самостійного опрацювання, закріплення та поглиблення засвоєного під час аудиторних занять навчального матеріалу;
- взірцеві завдання для підготовки до поточного і проміжного кредитно-модульного контролю.

Практичне заняття включає розв'язування завдань з їх обговоренням і захистом задач. Поточний контроль знань здійснюється на практичних заняттях шляхом перевірки рішення задач та їх захистом з оцінкою за системою ECTS.

Отримання комплексних знань можливе лише за умови постійної самостійної роботи студента. Для кращого засвоєння курсу студент повинен вести конспект самостійного опрацьованого матеріалу, котрий стане доповненням конспекту курсу лекцій.

Самостійна робота передбачає опрацювання матеріалів підручників, навчальних та методичних посібників, використовувати нормативну, науково-

технічну літературу, закордонні джерела, Internet. Поточний контроль знань здійснюється на поточному модульному контролі шляхом перевірки відповідей на питання, винесені на самостійне опрацювання, що було включено в поточний модульний контроль. Самостійну роботу над курсом студенти виконують у бібліотеці та вдома. Консультації викладача, що веде курс, проводяться згідно з графіком.

При оцінці завдань практичної і самостійної роботи оцінки:

- «відмінно» виставляється при всебічному, глибокому, систематизованому освітленні питання, правильному і розгорненому рішенні задач. У відповіді повинен реалізуватися творчий підхід та уміння аналізувати, також уміння використовувати додаткові матеріали;
- «добре» виставляється при достатньо повній та правильній відповіді на запитання, правильному ходу розв'язання задачі з несуттєвими неточностями;
- «задовільно» виставляється при частково правильних відповідях на поставлене головне питання, розв'язання задачі з значною кількістю помилок;
- «незадовільно» виставляється при неправильній відповіді на поставлені питання чи при наявності принципових помилок у розв'язанні задач.

1 ТИПОВІ ЗАДАЧІ ТА МЕТОДИЧНІ НАСТАНОВИ ЩОДО ЇХ РОЗВ'ЯЗАННЯ

Задача 1. Вартість цілісного земельно-майнового комплексу складається із вартості земельної ділянки та вартості будівель у співвідношенні 1 : 4. Коефіцієнт капіталізації для землі та будівель дорівнюють 14 % та 18 % відповідно. Від використання нерухомості очікується щорічний чистий операційний дохід в розмірі 340 тис. грн. Оцінити вартість земельної ділянки на основі метода середньозваженого коефіцієнта капіталізації.

Методичні настанови:

Метод середньозваженого коефіцієнта капіталізації – модифікація метода прямої капіталізації, що ґрунтується на пайовому підході до оцінки.

Розрахунки за даним методом виконуються в декілька етапів:

1. Приблизно розраховуються пропорції, у яких вартість всього земельно-майнового комплексу поділяється на вартість земельної ділянки та вартість будівель і споруд.

2. Визначається середньозважений (загальний) коефіцієнт капіталізації – коефіцієнт, який використовується для капіталізації всього чистого операційного доходу (ЧОД). Він розраховується виходячи із структури вартості об'єкта за формулою 1:

$$K_{КСР} = K_{КЗ} \cdot ДЗ + K_{КБ} \cdot ДБ, \quad (1)$$

де $K_{КСР}$ – середньозважений (загальний) коефіцієнт капіталізації;

$K_{КЗ}$, $K_{КБ}$ - коефіцієнт капіталізації для землі та для будівель і споруд;

$ДЗ$, $ДБ$ – частка земельної ділянки та будівель і споруд відповідно до загальної вартості.

3. Визначається вартість усього земельно-майнового комплексу ($Взмк$) методом капіталізації доходу: $Взмк = ЧОД / K_{КСР}$.

4. Вартість земельної ділянки ($Вз$) розраховується за допомогою часткового коефіцієнта: $Вз = Взмк \cdot ДЗ$.

Задача 2. Визначити вартість земельної ділянки, на якій інвестор планує розмістити АЗС на чотири колонки. Питомі капіталовкладення в розрахунку на одну колонку визначені в розмірі 315 600 грн. Аналіз експлуатації діючих АЗС в аналогічних за місцем розташування умовах дозволив встановити, що протягом години на одній колонці в середньому заправляються 4 автомобілі; одне заправлення в середньому дорівнює 15 л ; чистий дохід з одного літра

бензину складає близько 1,93 грн, число днів роботи АЗС – 360 дн. на рік, режим роботи – цілодобовий. Планова прибутковість від об'єкта нерухомості – 14 %; термін економічного життя визначений у 6 років. Відшкодування інвестицій здійснюється за прямолінійним методом. Використати метод залишку для землі.

Методичні настанови:

1. Достатньо точне визначення поточної вартості будівель і споруд (Вб), а також чистого операційного доходу (ЧОД) від земельно-майнового комплексу в цілому.

2. Визначення частини чистого операційного доходу, яка припадає на будівлі та споруди (ЧОДб), шляхом перемноження їх поточної вартості на коефіцієнт капіталізації.

Коефіцієнт капіталізації для будівель і споруд ($K_{кб}$) може бути отриманий як внесок на амортизацію грошової одиниці за формулою 2:

$$K_{кб} = K_{п} + K_{з}, \quad (2)$$

де $K_{п}$ – коефіцієнт повернення (відшкодування) капіталу;

$K_{з}$ – коефіцієнт капіталізації для землі.

Капіталізація в цьому випадку здійснюється тільки за ставкою доходу на інвестиції без урахування відшкодування капіталу, тому що вважається, що земля не зношується.

3. Визначається залишок чистого операційного доходу, що приходить на земельну ділянку (ЧОДз): $ЧОДз = ЧОД - ЧОДб$

4. Методом прямої капіталізації визначається вартість земельної ділянки ($Vз$): $Vз = ЧОДз : Kз$

Задача 3. На основі інформації про ціни продажу та характеристики подібних об'єктів оцінити вартість земельної ділянки.

Таблиця 1 – Вихідна інформація про земельні ділянки

Подібний об'єкт	Ціна продажу, тис. грн	Розмір, га	Інженерне забезпечення	Місце знаходження	Характер поверхні
1	67	1,0	Вода	Прилеглий до центру	Ярковатий
2	195	0,9	Вода	Центральний район	Рівнинний
3	140	1,0	Вода, газ	Прилеглий до центру	Рівнинний
4	245	1,1	Вода, газ	Центральний район	Рівнинний
5	83	1,0	Вода	Центральний район	Рівнинний
Об'єкт оцінки	–	0,9	Вода, газ	Прилеглий до центру	Ярковатий

Методичні настанови:

При цьому вартість земельної ділянки встановлюється шляхом внесення поправок до цін продажу подібних земельних ділянок, що ураховують відмінності в умовах угод та характеристиках, які впливають на вартість. Поправки визначаються на основі попарного порівняння

Скоректована ціна продажу подібної земельної ділянки визначається за формулою 3:

$$Ц_{зп\text{ скор}} = Ц_{зп\text{ факт}} + \sum_{j=1}^m \Delta Ц_{зп\text{ j}}, \quad (3)$$

де $Ц_{зп\text{ факт}}$ – фактична ціна продажу подібної земельної ділянки;

m – кількість факторів порівняння;

$\Delta Ц_{зп\text{ j}}$ – поправка в ціні (+, -) продажу подібної земельної ділянки стосовно ділянки, що оцінюється, за j –м фактором порівняння.

Вартість земельної ділянки визначається як медіанне (серединне для ранжованого ряду) або модальне (найбільш поширене значення отриманих результатів). Рішення оформити в формі таблиці 2.

Таблиця 2 – Процедура оцінки земельної ділянки шляхом зіставлення цін продажів подібних об'єктів

Характеристики	Аналоги				
	1	2	3	4	5
Ціна продажу, тис. грн					
Розмір					
Інженерне забезпечення					
Місцезнаходження					
Ухил поверхні					
Поправка					
Скоректована вартість					

Задача 4. Протягом 5 років передбачається надавати адміністративну будівлю площею 2 400 м² в оренду. Середня орендна плата за 1 м² на рік для району розташування будівлі та класу адміністративних приміщень складає 3 200 грн. Середній рівень несвоєчасного оновлення орендної угоди для району розташування оцінюваного об'єкта складає 12 %.

Операційні витрати складають 10 % від розміру дійсного валового доходу. Валовий дохід власника зменшиться на величину витрат на ремонт 1 400 м² площі, що надається в оренду. Мінімальний розмір витрат на ремонт складе 90 грн за 1 м² в першому році. Починаючи з другого прогнозного року

необхідний щорічний підтримуючий ремонт у розмірі 35 тис. грн з наступним зростанням цієї суми на 7 тис. грн щорічно.

Оцінити вартість адміністративної будівлі методом дисконтованих грошових потоків з урахуванням поточної вартості реверсії 1 800 тис. грн. Ставка дисконту 22 %.

Методичні настанови:

Ринкова вартість об'єкта (V_0) за даних умов дорівнюватиме сумі поточної вартості орендних платежів (чистого операційного доходу) за прогнозний період і поточної вартості реверсії, тобто виручки від продажу будівлі в пост-прогнозний період. Розрахунки здійснюють за методом дисконтування чистого операційного доходу.

Потенційний валовий дохід (ПВД) розраховують за формулою 4:

$$\text{ПВД} = \Pi \cdot C_0, \quad (4)$$

де Π – площа, що надається в оренду, м^2 ;

C_0 – орендна ставка за 1 м^2 .

Розраховують чистий операційний дохід (ЧОД) шляхом зменшення потенційного валового доходу на величину можливих втрат, операційних витрат, витрат на ремонт.

Розраховують поточну вартість доходів за формулою 5:

$$\text{ЧОД}_{\text{пот}_i} = \text{ЧОД} / (1 + r)^i, \quad (5)$$

де r – ставка дисконту.

Задача 5. Оцінити вартість офісного приміщення загальною площею 250 м^2 . За попередніми прогнозами імовірний процент недозавантаження об'єкта під час оренди складає 4 %, експлуатаційне резервування доходу – 5 % від дійсного валового доходу, коефіцієнт капіталізації – 18 %. Інформація щодо пропозиції на ринку оренди офісних приміщень в районі розташування об'єкта наведена в таблиці 3.

Таблиця 3 – Пропозиція на ринку оренди офісних приміщень

Об'єкт-аналог	Місячна ставка орендної плати, грн/ м^2
1	282,5
2	243,1
3	294,5
4	176,7
5	321,4

Методичні настанови:

1. Розрахунок потенційного валового доходу (ПВД) як доходу, який може бути отриманий від об'єкта нерухомого майна за умов його 100 %-го використання без урахування всіх втрат і витрат, на основі аналізу поточних ставок, тарифів, що існують на ринку нерухомості для порівняних об'єктів за формулою 5:

$$\text{ПВД} = \text{П} \cdot \text{Со}, \quad (5)$$

де П – площа, що надається в оренду, м^2 ,

Со – орендна ставка за 1 м^2 (на основі аналізу пропозицій ринку оренди нерухомості розраховують вірогідну місячну орендну ставку для об'єкта оцінки за формулою середньої арифметичної).

2. Розрахунок чистого операційного доходу (ЧОД) шляхом зменшення потенційного валового доходу на величину можливих втрат, операційних витрат.

3. Оцінка вартості об'єкта нерухомості (Вон) за формулою 6:

$$\text{Вон} = \text{ЧОД} / \text{Кк}, \quad (6)$$

де Кк – коефіцієнт капіталізації.

Задача 6. Оцінити величину сукупного зносу на основі таких даних про об'єкт нерухомості:

1) об'єкт оцінки – адміністративна будівля виробничого підприємства, строк економічного життя якої оцінюється в 55 років, ефективний вік – 15 років, відновлювальна вартість – 12 500 тис. грн, витрати на ремонт окремих компонентів – 50 тис. грн;

2) віконні рами, що були встановлені в процесі будівництва об'єкта – дерев'яні невисокої якості, на їх встановлення було витрачено 12,5 тис. грн. Необхідна заміна цих віконних рам на пластикові, які характеризуються кращими шумоізоляцією та енергозбереженням. Витрати на заміну оцінюються в 120 тис. грн;

3) розміри внутрішніх приміщень адміністративної будівлі є не досить зручними для ефективної організації праці в підрозділах підприємства. Розбіжності в щорічних доходах, що отримують від експлуатації аналогічних об'єктів (з більш вдалим плануванням приміщень) та об'єкта оцінки, на 1 м^2 загальної площі складають 1,2 тис. грн, загальна площа адміністративної будівлі – 400 м^2 , коефіцієнт капіталізації – 0,22;

4) за рішенням місцевої ради на вулиці, де знаходиться об'єкт оцінки, організовано рух транспортних засобів тільки в одному напрямку, що ускладнило під'їзд до будівлі. Втрата вартості через такі заходи місцевої ради за прогнозами експертів складає 105 тис. грн.

Методичні настанови:

Сукупний знос адміністративної будівлі складається з фізичного, функціонального та зовнішнього. Для визначення величини неусувного фізичного зносу застосовуємо метод строку життя (ефективний вік поділити на строк економічного життя і помножити на відновлювальну вартість), усувний фізичний знос дорівнює витратам на ремонт окремих компонентів.

Величина усувного функціонального зносу дорівнює різниці між вартістю встановлення пластикових і дерев'яних віконних рам. Величина неусувного функціонального зносу визначається за методом прямої капіталізації втрат доходів, пов'язаних із незручним плануванням приміщень.

Величина зовнішнього зносу дорівнює втратам вартості адміністративної будівлі за рахунок організації однобічного руху транспорту на вулиці її розташування.

Задача 7. Оцінити двоповерхову будівлю заводоуправління площею 320 м², що потребує косметичного ремонту. Аналогом було обрано двоповерхову офісну будівлю площею 380 м², у якій був зроблений косметичний ремонт. Ціна продажу аналога – 850 000 грн, у базі даних були знайдені наступні дані по парних продажах(табл.4):

Таблиця 4 – Характеристика об'єктів продажу

Об'єкт	Фізичні характеристики та призначення об'єкта	Стан об'єкта	Ціна, грн
1	Одноповерхова цегельна офісна будівля площею 150 м ²	Потрібний косметичний ремонт	360 000
2	Одноповерхова цегельна офісна будівля площею 200 м ²	Проведено косметичний ремонт	720 000

Методичні настанови:

Вартість оцінюваного об'єкта визначається за формулами 8 і 9:

$$V_o = \left(\frac{V_{an}}{P_{an}} - P_r \right) \times P_o, \quad (8)$$

де V_{an} – вартість продажу аналога;

Пан – площа аналога;

Пр – поправка процесі приведення характеристик об'єкта-аналога до оцінюваного об'єкта (поправка на наявність косметичного ремонту);

По – площа оцінюваного об'єкта.

$$Пр = \frac{В1}{П1} - \frac{В2}{П2}, \quad (9)$$

де В1 – вартість об'єкта 1;

В2 – вартість об'єкта 2;

П1 – площа об'єкта 1;

П2 – площа об'єкта 2.

Задача 8. Оцінити вартість об'єкта, який після його придбання буде здаватися в оренду. Аналіз відповідного сегменту ринку показав, що за останній час було продано п'ять приблизно аналогічних об'єктів, інформація про які наведена в таблиці 5.

Таблиця 5 – Характеристика об'єктів-аналогів

Об'єкти для порівняння	Потенційний валовий дохід, грн	Ціна продажу, грн
1	435 000	2 900 000
2	560 000	3 500 000
3	784 000	5 600 000
4	1 020 000	6 000 000
5	1 125 000	1 750 000
Оцінюваний об'єкт	680 000	–

Методичні настанови:

Визначають валовий рентний мультиплікатор (ВРМ) для кожного об'єкта як відношення продажної ціни об'єкта до потенційного валового доходу, що отриманий від експлуатації об'єкта нерухомості.

Визначають усереднене значення валового рентного мультиплікатора без урахування екстремальних значень отриманих коефіцієнтів за формулою середньої арифметичної.

Вартість оцінюваного об'єкта дорівнює добутку потенційного валового доходу об'єкта оцінки на усереднене значення мультиплікатора.

2 ЗАДАЧІ ДЛЯ РОЗВ'ЯЗАННЯ

Задача 9. Об'єкт оцінки має повну вартість заміщення 5 200 тис. грн. Величина фізичного зносу об'єкта сягає 38 %, технологічне старіння становить 10 %, функціональне — 8 % і економічне старіння — 12 %.

Необхідно визначити оціночну вартість об'єкта.

Задача 10. Компанія Magdonald's розглядає можливість оренди в одному з районів міста Києва ділянки землі. Очікується, що торгова пропозиція зацікавить 2 000 відвідувачів на місяць. У середньому кожен відвідувач з'їсть гамбургерів та вип'є прохолоджувальних напоїв на 2 долари. Прибуток компанії повинен скласти 10 центів на кожний دلار продажу.

Визначити:

- а) який максимальний розмір помісячної орендної платні може дозволити собі компанія сплачувати, при цьому зберігаючи необхідну їй норму прибутку?
- б) у відповідності, із яким принципом або принципами складається вартість землі?

Задача 11. Підприємець купив торговельний центр за 7 150 тис. грн і здав його в оренду з щорічною платнею 125 тис. грн. Згодом до нього надійшло три пропозиції щодо продажу нерухомості:

- 1) продаж через 7 років за 8 100 тис. грн;
- 2) продаж через 9 років за 8 950 тис. грн;
- 3) продаж через 11 років за 9 990 тис. грн.

Обґрунтувати, яка з пропозицій є найкращою при ставці дисконту – 12 %.

Задача 12. Інвестор заплатив за будівлю 40 000 грн і через чотири роки планує продати її за половину вартості. Очікувана ставка дисконту – 0,12.

Визначити коефіцієнт капіталізації:

- а) якщо повернення інвестицій буде відбуватися прямолінійним методом;
- б) при ануїтетному відшкодуванні капіталу.

Задача 13. Ринкова вартість введених у дію виробничих споруд дорівнює 1 450 тис. грн. Тривалість їх економічного життя – 40 років; відповідна їм ставка доходу – 14 %. В перший рік експлуатації даний майновий комплекс (земельна ділянка і побудовані на ній споруди) приніс чистий операційний дохід у розмірі 165 тис. грн. На основі методу залишку для землі розрахувати вартість

земельної ділянки. Відшкодування інвестицій у будівлі ведуться ануїтетним методом.

Задача 14. Підприємець заплатив за будівлю й землю 5 800 000 грн. При цьому ринкова вартість земельної ділянки 3 200 000 грн. Очікуваний строк служби будівлі дорівнює 6 років, після чого вона повністю знеціниться.

Визначити загальний коефіцієнт капіталізації доходів та його структури при ставці дисконту – 12 %.

Задача 15. Використовуючи метод валового рентного мультиплікатора, який виражає відношення ціни продажу об'єкту до потенційного або фактичного валового доходу від нього, здійсніть вартісну оцінку виробничого модуля з потенційним валовим доходом в 650 000 грн. Врахуйте при цьому інформацію банку даних про продаж аналогічних об'єктів(табл. 6)

Таблиця 6 – Характеристика об'єктів-аналогів

Аналог	Ціна продажу, грн	Потенційний валовий дохід, грн	Рентний мультиплікатор (Ціна/Вал. Дохід)
X	800 000	160 000	5,00
Y	950 000	170 500	5,57
Z	650 000	130 500	4,98

Поясніть, чому валовий рентний мультиплікатор не коригується на відмінності, що існують між об'єктами нерухомості, які оцінюють і порівнюють.

Задача 16. Чи достатньо покласти на рахунок 50 000 тис. грн, щоб через 7 років придбати будинок вартістю 700 000 тис. грн? Банк нараховує відсоток щоквартально, річна ставка 20 %.

Задача 17. Вартість земельної ділянки, яка була придбана за 350 тис. грн, щорічно підвищується на 8 %. Скільки буде коштувати ділянка через чотири роки після придбання?

Задача 18. Об'єкт на протязі 6 років забезпечує в кінці кожного року потік орендних надходжень у 2 100 тис. грн. Після отримання останньої орендної плати він буде проданий за 200 500 тис. грн. Витрати щодо продажу складуть 1 500 тис. грн. Розрахуйте сукупну поточну вартість майбутніх надходжень грошових коштів, якщо ймовірність отримання запланованої суми оренди й продажу потребує застосування ставок дисконту у 10 % і 20 % відповідно.

Задача 19. Котедж вартістю 650 тис. грн було куплено в розстрочку на 10 років під 20 % річних. Яка вартість щорічного рівновеликого внеску для покриття боргу?

Задача 20. Треба оцінити підприємство «А», річна виручка від реалізації продукції якого складає 6 750 000 тис. грн.

Таблиця 7 – Пасив балансу підприємства «А», грн

Показники	Величина
1. Власний капітал	4 000 000
2. Довгострокові зобов'язання	500 000
3. Короткострокові зобов'язання	1 500 000

Аналогом є підприємство «Б», ринкова ціна однієї акції якого складає 20 грн, число акцій в обігу – 800 000. Річна виручка від реалізації – 8 000 000 грн.

Таблиця 8 – Пасив балансу підприємства «Б», грн

Показники	Величина
1. Власний капітал	8 000 000
2. Довгострокові зобов'язання	2 000 000
3. Короткострокові зобов'язання	4 000 000

Задача 21. Потрібно розрахувати загальний коефіцієнт капіталізації, якщо відомо:

- необхідна частка власного капіталу – 30 %;
- ставка відсотку за кредит – 13 %;
- кредит надано на 25 років при щомісячному нарахуванні;
- коефіцієнт капіталізації для власного капіталу – 5 %.

Задача 22. Компанія розглядає можливість оренди в районі м. Харкова ділянки землі. Очікується, що торгова пропозиція зацікавить 3 000 чоловік на місяць. У середньому кожен відвідувач з'їсть продуктів на 24 грн. Прибуток компанії повинен скласти 20 коп. на 1 грн продажу. Визначити: 1) який максимальний розмір помісячної орендної плати може дозволити собі сплачувати собі компанія, зберігаючи при цьому необхідну норму прибутку; 2) у відповідності з яким принципом складається вартість землі.

Задача 23. Необлаштовану земельну ділянку площею 1 160 м² надано підприємством в оренду під автостоянку на 80 місць. Плата за оренду ділянки встановлена на рівні 25 % річного фактичного доходу від автостоянки.

Вважається, що 85 % рівень завантаження автостоянки відповідає її ефективному використанню. Сума податку, яку підприємство сплачує протягом року, 50 200 грн. Плата за машино-місце 20 грн/добу. Ставка капіталізації 9 %. Оцінити земельну ділянку автостоянки за методом капіталізації доходу від оренди.

Задача 24. Забудовник має намір для будівництва 10 котеджів придбати земельну ділянку площею 1,5 га (15 000 м²). Збудований котедж може бути проданий за 1 400 тис. грн. Згідно з проектною документацією вартість будівництва 10 котеджів становить 10 200 тис. грн. Інші витрати, пов'язані з забудовою оцінюються відносно вартості будівництва, а саме :

- 7 % на проектування та відведення земельної ділянки;
- 21 % на дольову участь у розвитку міської інфраструктури;
- 4 % на менеджмент та маркетинг;
- 12 % на фінансове обслуговування.

Прибуток прийнятний для забудовника складає 15 % від усіх понесених витрат. Враховуючи динаміку продажів, що склалися на ринку, всі котеджі можуть бути продані протягом 4 років.

При нормі віддачі проекту забудовника на рівні 10 % коефіцієнт поточної вартості одиничного ануїтету – 3,1699. Оцінити земельну ділянку економічним методом.

Задача 25. Об'єкт оцінки має повну вартість заміщення 100 тис. грн. Величина фізичного зносу 25 %. Технологічне старіння – 15 %, функціональне – 10 %, економічне – 12 %. Визначити оціночну вартість об'єкту, якщо він технологічно спрацьований на 25 %, функціонально – 15 %; економічно – 20 %.

Задача 26. Фірма має намір придбати земельну ділянку для будівництва готелю на 368 номерів. Вартість будівництва 640,3 млн грн, витрати, пов'язані з реалізацією проекту, будуть профінансовані на 40 % – за рахунок власних коштів та на 60 % – позики. Ставка капіталізації на позиковий капітал – 12 % ; на власний – 10 %. Сумарні доходи за рік 38,5 млн грн. Щорічні витрати на експлуатацію 20,8 млн грн, у т.ч. земельний податок – 745 тис. грн. Освоєння обраної під будівництво земельної ділянки – 1 400 тис. грн. Витрати на проектування 7 % від вартості будівництва, витрати пов'язані з менеджментом та маркетингом – 4 %. Прибуток прийнятний для забудовника 17,5 % від сумарних витрат. Знайти вартість землі.

Задача 27. Визначити вартість земельної ділянки, на якій інвестор планує розташувати автозаправочну станцію на дві колонки. Валові капітальні вкладення на одну колонку – 324 тис. грн. Протягом 1 год. на 1 колонці заправляється 5 автомобілів, 1 заправка в середньому на 18 л бензину. Чистий прибуток з 1 л складає 2,6 грн. Запланована доходність об'єкта – 12 %, строк економічного життя 8 років. Повернення інвестицій здійснюється прямолінійним методом.

Задача 28. Оцінити вартість земельної ділянки зоопарку, який відвідують в рік 60 000 чоловік. Вартість квитка 30 грн, 4 % відвідувачів не сплачують за вхід. Кожний відвідувач витрачає 26 грн на розваги в межах зоопарку, з яких до зоопарку у вигляді прибутку надходять 13,5 гривні. Витрати зоопарку становлять 2 100 тис. грн. Вартість майна зоопарку 8 500 тис. грн. Ставка капіталізації 11,5 %.

Задача 29. Провести розрахунок диференційованого рентного доходу землі по Україні, якщо врожайність зернових 80 ц з га. Ціна реалізації 1 ц зерна 530 грн, виробничі затрати на 1 га зерна 360 грн, коефіцієнт норми рентабельності 0,12.

3 САМОСТІЙНА РОБОТА СТУДЕНТІВ

Найменування тем і питання, що винесені на самостійне вивчення	Джерело
Тема 1 Нерухоме майно і нерухома власність Родові та власні ознаки нерухомого майна. Економіко-планувальне зонування територій	[1, с. 9–10], [7, с. 8–20] , [8, с. 20–35]
Тема 2 Характерні риси житлової нерухомості Попит на житлову нерухомість та чинники, що його обумовлюють. Пропозиція житлової нерухомості та визначальні чинники пропозиції. Житло як основа стабільного суспільства	[3, с.46–76], [8, с. 249–270]
Тема 3 Ринок нерухомості і його характеристика Кондомініум – специфічний різновид нерухомості. Ринок нерухомості як інтегрована категорія ринку. Офісна нерухомість	[5, с. 11–92], [8, с. 40–59, 71–74], 17
Тема 4 Первинні і вторинні ринки житла Класифікація житлового фонду. Сегменти ринку житла: міський жилий фонд; ринок житла за містом. Складові ринків житлової нерухомості. Зміни у характері ціноутворюючих чинників на житлову нерухомість	[3, с.76–101], [7, с. 51–79]
Тема 5 Оцінка об'єктів житлової нерухомості Оцінка об'єктів нерухомості за витратним підходом. Оцінка нерухомості за доходним підходом. Оцінка об'єктів нерухомості методом порівняльного аналізу продаж. Земельна складова у проблемах розвитку житлового господарства	[3, с. 269–297], [8, с. 76-92, 123-159], [9, 254–361]
Тема 6 Ринок житлових послуг Розвиток конкурентного середовища на ринку. Особливості формування ціни на житлові послуги. Державне регулювання діяльності на ринку житлових послуг	[1, с. 110–121, 132–140], [15, с. 165–195]
Тема 7 Види підприємницької діяльності Основні засади професійної оціночної діяльності. Інвестування та фінансування об'єктів нерухомості	[4, с. 32–40], [7, с. 76–92], [8, с.238-261]
Тема 8 Управління об'єктами житлової нерухомості Особливості управління об'єктами нерухомості. Управління житловим господарством	[3, с.155–176], [8, с. 184–204]
Тема 9 Операції з нерухомістю у житловій сфері Девелопмент об'єктів нерухомості. Інформаційна база житлового господарства. Операції, що передбачають зміну власника об'єкта нерухомості	[3, с.184–203], [7с. 209–216], [8, с.229–235]

4 ТЕСТОВІ ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ

Тест 1. Ринок нерухомості це:

а) система економічних відносин, що формуються в процесі виробництва, обороту та розподілу товарів, руху грошових засобів, для яких характерна свобода суб'єктів у виборі покупців та продавців, визначенні цін, формуванні та використанні ресурсних джерел;

б) це система, в якій товари та послуги вільно передаються від продавців до покупців за допомогою механізму цін;

в) це взаємозалежна система механізмів, за якими здійснюється передавання майнових прав та інтересів у власність, за якими встановлюються ціни на нерухоме майно та яка забезпечує створення, передачу, експлуатацію і фінансування об'єктів нерухомості;

г) місце, де здійснюються операції вільного передавання товарів та послуг відповідно до співвідношень попиту та пропозиції.

Тест 2. Участь у перерозподілі ресурсів, спрямовуючи зусилля учасників ринку на дотримання ефективної структури економіки та задоволення громадських інтересів, це функція ринку:

а) інвестиційна;

б) регулятивна;

в) стимулююча;

г) соціальна.

Тест 3. У зростанні трудової активності населення, підвищенні інтенсивності праці громадян, які планують стати власниками квартир, земельних ділянок виявляється функція ринку нерухомості:

а) соціальна;

б) стимулююча;

в) інвестиційна;

г) посередницька.

Тест 4. Ціноутворююча функція ринку нерухомості виявляється в тому, що:

а) нерухомість є привабливим засобом збереження й збільшення капіталу, сприяє переведенню заощаджень і нагромаджень населення з пасивної форми запасів у реальний капітал, що приносить дохід власнику нерухомості;

б) конкуренція сприяє високій діловій активності й пошуку нових можливостей ефективного управління капітальною власністю;

в) на основі попиту, пропозиції та конкуренції забезпечується механізм вільного ціноутворення на об'єкти нерухомості;

г) ринок бере активну участь у перерозподілі ресурсів, спрямовуючи зусилля його учасників на дотримання ефективної структури економіки.

Тест 5. До особливостей ринку нерухомості належать:

- а) високий рівень трансакційних витрат;
- б) циклічний характер;
- в) висока міра регулюючого державного впливу;
- г) усе перелічене.

Тест 6. За способом здійснення угод виділяють ринки:

- а) первинний;
- б) купівлі-продажу;
- в) вторинний;
- г) оренди.

Тест 7. За територіальними ознаками виділяють ринок нерухомості:

- а) місцевий;
- б) локальний;
- в) вторинний;
- г) первинний.

Тест 8. За функціональним призначенням виділяють:

- а) ринок державної нерухомості;
- б) ринок житлової нерухомості;
- в) ринок землі;
- г) ринок будівель і споруд.

Тест 9. Структурними елементами ринку нерухомості є:

- а) суб'єкти;
- б) об'єкти;
- в) інфраструктура;
- г) усе перелічене.

Тест 10. Суб'єктами ринку нерухомості не є:

- а) покупці;
- б) продавці;
- в) нерухомість;
- г) професійні учасники.

Тест 11. До інституційних учасників ринку нерухомості належать:

- а) органи державної реєстрації прав на нерухомість;
- б) ріелтери;

- в) фінансово-кредитні установи;
- г) страховики.

Тест 12. До не інституційних учасників ринку нерухомості належать:

- а) нотаріат;
- б) суб'єкти оціночної діяльності;
- в) органи технічної інвентаризації;
- г) органи з питань земельних ресурсів.

Тест 13. Предметом діяльності ріелторських фірм є:

- а) здійснення оціночної діяльності;
- б) юридичне посвідчення укладених угод з нерухомістю;
- в) кредитування операцій на ринку нерухомості;
- г) пошук покупців і продавців та зведення їх разом.

Тест 14. Недоліки ринку нерухомості:

- а) стійкість споживчого попиту;
- б) значні трансакційні затрати;
- в) наявність захисту від раптової зміни ринкової кон'юнктури;
- г) нотаріальне посвідчення операцій.

Тест 15. Кредити можуть видавати:

- а) юридичні особи;
- б) кредитні установи;
- в) фізичні особи;
- г) юридичні особи та фізичні особи.

Тест 16. Позики можуть надавати:

- а) юридичні особи;
- б) кредитні установи;
- в) фізичні особи;
- г) юридичні особи та фізичні особи.

Тест 17. Заборгованість вважається строковою, якщо за отриманими позиками і кредитами:

- а) термін погашення за умовами договору не настав або пролонговано в установленому порядку;
- б) закінчився термін погашення відповідно до умов договору;
- в) термін погашення, згідно з умовами договору, не перевищує 12 місяців.

Тест 18. Нерухомість - це:

- а) будівлі і споруди;

б) земельні ділянки і все, що міцно з ними пов'язане і не може бути переміщено без нанесення їм шкоди.

Тест 19. Нерухомість в довгостроковому періоді

- а) падає в ціні;
- б) зростає в ціні;
- в) може рости, а може впасти.

Тест 20. Вартість житлової нерухомості залежить від:

- а) району міста;
- б) часу спорудження будівлі;
- г) правильні відповіді а і б.

Тест 21. Зі зростанням доходів населення ринок нерухомості:

- а) пожвавлюється;
- б) завмирає;
- в) не залежить від доходів.

Тест 22. Метод дисконтування дає можливість розрахувати:

- а) валютні платежі;
- б) величину майбутніх доходів на сьогоднішній день;
- в) загальні тенденції в отриманні доходів від нерухомості.

Тест 23. Ринковий метод (метод порівняння продажів) використовується за умов:

- а) активного ринку;
- б) пасивного ринку;
- в) незалежно від активності ринку.

Тест 24. При оцінці квартир коефіцієнт споживчих властивостей не залежить від:

- а) наявності ліфта;
- б) місця розташування;
- в) доходу покупця.

Тест 25. Дані щодо вартості будівництва житлового будинку використовуються при оцінці нерухомості:

- а) методом капіталізації;
- б) витратним методом;
- в) ринковим методом.

5 ПИТАННЯ ДЛЯ ПОТОЧНОГО КОНТРОЛЮ

1. Основні ознаки нерухомості.
2. Фізичні і економічні риси нерухомості.
3. Попит на житлову нерухомість та чинники, що його обумовлюють.
4. Пропозиція житлової нерухомості та визначальні чинники пропозиції.
5. Цінова та доходна еластичність попиту на житло.
6. Цінова еластичність пропозиції на житловому ринку.
7. Встановлення рівноважних цін на житлову нерухомість.
8. Поняття ринку нерухомості.
9. Ринок нерухомості як неорганізований (неформальний) ринок.
10. Функції та роль ринку нерухомості у економіці.
11. Зв'язок ринку нерухомості з іншими частинами національного ринку.
12. Особливості ринку нерухомості.
13. Етапи розвитку ринку нерухомості у економіці України.
14. Приватизація державного житлового фонду як основа розвитку вторинного ринку житла.
15. Сегменти ринку житла: міський жилий фонд; ринок житла за містом.
16. Складові ринків жилої нерухомості.
17. Формування первинного ринку житла.
18. Обсяги будівництва житла у столиці за різними способами фінансування.
19. Розвиток девелопменту на первинному ринку житла.
20. Поняття та призначення оцінки нерухомості.
21. Ціна та вартість об'єкту нерухомості. Принципи оцінки.
22. Етапи процесу оцінки та їх характеристика.
23. Види оцінки: нормативна і експертна (незалежна); поточна, ретроспективна і перспективна.
24. Основні підходи до оцінки: витратний, порівняння продаж та доходний.
25. Порядок і методика оцінки жилої нерухомості за діючим законодавством.
26. Види послуг щодо обслуговування житла.
27. Формування ринку житлових послуг в Україні.
28. Особливості формування ціни на житлові послуги.
29. Державне регулювання діяльності на ринку житлових послуг.
30. Професійні учасники ринку нерухомості.

СПИСОК РЕКОМЕНДОВАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Економіка нерухомості : навч. посібник / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха, І. В. Кривов'язюк. – Київ : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 №2768-III [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. – (дата звернення 20.11.2017). – Назва з екрана.
3. Манцевич Ю. М. Житло : проблеми та перспективи : наук. Видання / Ю. М. Манцевич. – Київ : Профі, 2004. – 360 с.
4. Методичні вказівки та контрольні завдання з дисципліни «Потенціал підприємства : формування та оцінювання» для студентів заочної форми навчання факультету економіки / Н. В. Мешкова-Кравченко - Херсон, ХНТУ, 2007. – 37 с.
5. Моніторинг ринку офісної нерухомості : монографія / А. А. Азарян ; Донецький національний університет імені М. Туган-Барановського. – Донецьк : Вебер, 2008. – 100 с.
6. Оцінка майна в Україні : монографія / Л. І Вороніна, В.Є. Воротін, В.Г. Лісник, В.М. Поліщук. – Київ: Вид-во Європ.ун-ту, 2005. – 217 с.
7. Оцінка та управління нерухомістю : навч. посібник / [В. Р. Кучеренко, М. А. Заєць, О. В. Захарченко, Н. В. Сментина, В. О. Улибіна]. – Одеса : Видавництво ТОВ «Лерадрук», 2013. – 272 с.
8. Павлов В. І. Нерухомість в Україні : підруч. для студ. вищ. навч. закл. / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов'язюк. – Київ : Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
9. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навч. посібник / В. І. Пазинич, Л. А.Свистун. – Київ : «ЦУЛ», 2009. – 434 с.
10. Приклад звіту про оцінку квартири [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://xn-80atid4b5f.укр>. – (дата звернення 20.11.2017). – Назва з екрана.
11. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають : закон України від 17.11.2009 № 1559-VI станом на 04.08.2013 [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>. – (дата звернення 20.11.2017). – Назва з екрана.
12. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 №1378-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу :

<http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1378-15>. – (дата звернення 20.11.2017). – Назва з екрана.

13. Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні :Закон України від 12.07.2001 № 2658-14 [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/2658-14>. – (дата звернення 20.11.2017). – Назва з екрана.

14. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : закон України від 19.06.2003 № 978-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15>. – (дата звернення 20.11.2017). – Назва з екрана.

15. Ринок нерухомості : навч. посіб. / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха. - 2-е вид. – Київ : Кондор, 2006. – 336 с.

16. Статистика цін на нерухомість Європейського союзу [Електронний ресурс] – Режим доступу : <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>. – (дата звернення 20.11.2017). – Назва з екрана.

17. Тенденції ринку нерухомості України : реалії та прогнози. 2007-2013 : монографія / О. Драпіковський, В. Шалаєв, І. Іванова. – Київ : Арт Економі, 2012. – 240 с.

18. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Електронний ресурс] – Режим доступу :<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>. – (дата звернення 20.11.2017). – Назва з екрана.

Виробничо-практичне видання

Методичні рекомендації
до практичних занять і самостійної роботи
з навчальної дисципліни

**«ЕКОНОМІКА НЕРУХОМОСТІ В
ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ ГАЛУЗІ»**

*(для студентів усіх форм навчання
та спеціальності 051 – Економіка)*

Укладач: **СЛАВУТА** Олена Іванівна

Відповідальний за випуск *П. Т. Бубенко*
За авторською редакцією
Комп'ютерне верстання *О. І. Славути*

План 2017, поз. 276 М

Підп. до друку 20.11.2017. Формат 60 × 84/16.
Друк на різнографі. Ум. друк. арк. 1,0.
Тираж 50 пр. Зам. №.

Видавець і виготовлювач:
Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Маршала Бажанова, 17, Харків, 61002.
Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua.
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:
ДК № 5328 від 11.04.2017.